N. 00602/2013 REG.PROV.COLL.
N. 00961/2009 REG.RIC.
N. 00066/2011 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 961 del 2009, proposto da:
Anna Frau, Gabriella Murroni, Alessandra Murroni, Benito Bonomo, Iuri Iurato, Massimo Sceriffo, Telma Mosca, Rosalba Piras, Franca Macis, Ugo Angelini, Francesco Bertolino, Mario Atzori, Valentino Villa, Rosa Marinelli, Maria Laura Congiu, rappresentati e difesi dagli avv.ti Marco Pisano, Giovanni Ghia e Carlo Tack, con domicilio eletto presso il loro studio, in Cagliari, via Puccini n. 2;

contro

- Comune di Maracalagonis, rappresentato e difeso dall'avv. Cesare Rombi, con domicilio eletto presso il suo studio, Cagliari, via Dante n. 77;

nei confronti di

- Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Elio Di Filippo, con domicilio eletto presso Salvatore Moro in Cagliari, via Asti, n.;

e con l'intervento di

ad adiuvandum:

- - Annamaria Giovanna Toxiri, Umberto Piu, Itala Scalas, Valeria Scamutzi, Siro Scamutzi e Stefania Scamutzi, rappresentati e difesi dall'avv. Stefania Scamutzi, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Ugo Foscolo n. 28;

- Armando Minore, Giovanna Schintu, Carlo Arru, Sisto Farci, Alceo Bucci, Antonina Schintu, Laura Tartara, Franca Pala, Efisio Pintus, Valeria Vergari Viglione, Luisa Pilia, Fercia Francesco, Chicca Corradino, Emilio Pau, Daniele Cocco, Anna Cocco, Pietro Cocco, Cesare Cocco, Maria Bonaria Cocco, Mariangela Cappai, Antioco Cappai, Marisa Pietrosanti, Sandra Melis, Rinaldo Deplano, Flavio Corona, Elena Tronci, Efisio Mascia, Ennio Mascia, Dario Bucarelli, Italo Lai, Marco Porcu, Ilaria Iurato, Angelo Pagani, Alessandro Manca, Eugenio Orru', Maria Zazzaro, Verant Immobiliare, Marcello Deidda, Alessandro Pagani, Salvatore Maggio, Giovanna Appiotti, Fernando Murgia, Francesco Cuccu, Maria Gabriella Melis, Margherita Russo, Alfredo Loddo, Pambira Pierpaolo, Pambira Ignazio, Elisa Schepisi, Martina Schepisi, Gabriella Fadda Gallini, Luigi Tuveri, Andrea Martelli, Manuela Foddis, Piras Pietro , Renato Angelo Bizzo, Mauro Gaviano, Loredana Ena, Agata Bonamici, Giovanni Luigi Piras, Delfina Vacca Melis, Italo Argiolas, Rosanna Spanu, Marcellina Manca, Carlo Spanu, Marinella Loche, Giuseppe Cinellu, Rita Eriu, Maria Lecca, Antonio Usai, rappresentati e difesi dall'avv. Alessandro Dedoni, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, piazza Repubblica n.19;

ad opponendum:

- Condominio di Torre delle Stelle, rappresentato e difeso dagli avv. Andrea Pubusa, Paolo Pubusa, con domicilio eletto presso Andrea

Pubusa in Cagliari, via Tuveri n. 84;

sul ricorso numero di registro generale 66 del 2011, proposto da:

- Condominio di Torre delle Stelle, rappresentato e difeso dagli avv.ti prof. Andrea Pubusa e Paolo Pubusa, con domicilio eletto presso il loro studio, in Cagliari, via Tuveri n. 8;

contro

- Comune di Maracalagonis, rappresentato e difeso dall'avv. Cesare Rombi, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Dante n.77;

nei confronti di

- Nuova Associazione Torre delle Stelle s.r.l., Ignazio Risalvato, Anna Frau, Gabriella Murroni, Alessandra Murroni, Benito Bonomo, Juri Iurato, Franca Macis, Mario Atzori, Valentino Villa, Mauro Melis, rappresentati e difesi dagli avv. Marco Pisano, Carlo Tack e Giovanni Ghia, con domicilio eletto presso il loro studio, in Cagliari, via Puccini n. 2;

quanto al ricorso n. 961 del 2009:

per l'accertamento:

- dell'obbligo del Comune di Maracalagonis di provvedere, in adempimento della "Convenzione per il piano di lottizzazione sito in Canne e Sisa e Baccu Mandara" n. 3 Rep. in data 2 marzo 1970 (oltre che del contratto aggiuntivo del 10 gennaio 1977 e del verbale di constatazione e di consistenza) e di quanto previsto dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, a prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria realizzate, nell'ambito della Convezione, sopra detta, dalla Società Immobiliare Torre delle Stelle, in località Torre delle Stelle, nonché delle aree su cui queste insistono, passate in proprietà, con

nota di trascrizione del 22 aprile 1977, al Comune di Maracalagonis, e ad assumere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, correlati alla gestione delle medesime opere di urbanizzazione;

- nonché per la conseguente condanna dell'Amministrazione a porre in essere gli atti e i provvedimenti per adempiere agli obblighi discendenti dalla legge e dalla convenzione di lottizzazione, di cui sopra.

quanto al ricorso n. 66 del 2011:

- delle delibere nn 145, 146 e 147 adottate il 6.12.2010 dalla Giunta comunale di Maracalagonis, aventi ad oggetto l'acquisizione di beni vari della lottizzazione Torre delle Stelle.

Visti i ricorsi e i relativi allegati.

Visti gli atti di costituzione in giudizio di tutte le parti sopra indicate.

Viste le memorie difensive.

Visti tutti gli atti della causa.

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 maggio 2013 il dott. Antonio Plaisant e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale.

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

I ricorsi in esame sono già stati oggetto della sentenza parziale di questa Sezione 4 agosto 2011, n. 880, cui si fa integrale rinvio per una compiuta ricostruzione dei fatti di causa, mentre in questa sede è necessario prima di tutto distinguere le questioni già decise con la citata sentenza da quelle tuttora in corso di definizione.

Giova in primo luogo ricordare che i due gravami sono stati a suo tempo riuniti per evidenti ragioni di connessione oggettiva e soggettiva, in quanto:

- il ricorso n. 961/2009 è stato proposto dai sigg.ri Anna Frau e altri, tutti proprietari di immobili compresi nella lottizzazione "Canne e Sisa e Baccu Mandara" (denominata anche lottizzazione "Torre delle Stelle"), realizzata dalla società Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. (già Immobiliare torre Finocchio s.r.l.), in forza di convenzione stipulata con il Comune di Maracalagonis del 2 marzo 1970 e presupposto Piano di lottizzazione approvato con determinazione del Consiglio comunale 2 ottobre 1969, n. 11;

- il gravame è finalizzato ad ottenere l'accertamento dell'obbligo -e conseguente condanna- del Comune di Maracalagonis a prendere in carico le opere di urbanizzazione della sopra citata lottizzazione, nonché ad assumere tutti i correlati oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento alla rete idrica, elettrica, viaria e gli spazi di parcheggio; a tal fine i ricorrenti hanno dedotto censure di "*Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 97 Costituzione, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, degli artt. 1 e 5 della Convenzione 2 marzo 1970, n. 3, dell'art. 2 del successivo Contratto aggiuntivo alla stessa Convenzione, degli artt. 1, 7 e 14 della legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29, dell'art. 14 del d.lgvo 30 aprile 1992, n. 285 e del d.lgvo 2 febbraio 2001, n. 31*";

- il Comune di Maracalagonis, costituitosi in giudizio, ha fatto presente di aver nel frattempo adottato, ai fini della presa in carico delle opere di urbanizzazione, le deliberazioni n. 145/2010 (relativa alle aree per attrezzature religiose, culturali, sanitarie per il gioco e per lo sport e le aree a verde pubblico), n. 146/2010 (concernente la rete idrica di distribuzione e tutte le pertinenze e accessori) e n. 147/2010 (concernente la rete stradale e tutte le pertinenze e accessori) e ciò a seguito dell'ordinanza cautelare 11 novembre 2009, n. 402, con cui questa Sezione gli aveva ordinato di porre in essere ogni iniziativa

necessaria alla presa in carico delle opere di urbanizzazione;

- è intervenuto ad opponendum il Condominio Torre delle Stelle, assumendo di gestire esso stesso le opere di urbanizzazione in regime privatistico ed eccependo l'inammissibilità del ricorso n. 961/2009 per difetto di notifica ai contro interessati, tra cui lo stesso Condominio;
- il ricorso n. 66/2011 è stato, invece, proposto dallo stesso Condominio Torre delle Stelle, che ha impugnato le sopra citate deliberazioni nn. 145/2010, 146/2010 e 147/2010 del Comune di Maracalagonis, deducendo vizi di "*Incompetenza e violazione dell'art. 42, comma 2, lett. l), del d.lgvo 18 agosto 2000, n. 267*", "*Violazione degli artt. 8 e segg. della legge 7 agosto 1990 e s.m.i.*", "*Incompetenza e violazione di legge, mancanza o insufficienza della motivazione*", "*Eccesso di potere per contraddittorietà fra atti, carenza di presupposti, illogicità manifesta, incompletezza e difetto di istruttoria, violazione degli artt. 3 e 21 della legge n. 241/1990*";
- si sono costituiti in quest'ultimo giudizio i sigg.ri Anna Frau e altri, nonché il Comune di Maracalagonis, eccependo l'inammissibilità del ricorso n. 66/2011 per difetto di legittimazione attiva del Condominio;
- sono intervenuti in entrambi i giudizi la sig.ra Anna Maria Giovanna Toxiri e altri, nonché i sigg.ri Armando Minore e altri, sollecitando l'accoglimento del ricorso n. 961/2009 e la reiezione del ricorso n. 66/2011.

Con la richiamata sentenza n. 880/2011 il Collegio ha adottato le seguenti statuizioni:

- respinto l'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 961/2011 per difetto di notifica ad alcuni controinteressati, disponendo la chiamata in giudizio della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., a cura del Condominio Torre delle Stelle;
- respinto l'eccezione di inammissibilità per difetto di legittimazione del

ricorso n. 66/2011 proposto dal Condominio (eccezione riferita anche all'intervento ad opponendum dello stesso Condominio nel ricorso n. 961/200), sotto il duplice profilo dell'asserita mancanza in capo all'amministratore di valida autorizzazione a stare in giudizio e della ritenuta inesistenza giuridica del Condominio per mancanza di oggetto;

- disposto incombenti istruttori ritenuti indispensabili per la definizione della causa nel merito, in particolare: il deposito, a cura del Comune di Maracalagonis, di tutta la documentazione tecnico-amministrativa di interesse ai fini della decisione, nonché l'invio, a cura del Conservatore dei Registri Immobiliari di Cagliari, di copia delle note di trascrizione relative ai n. 161 rogiti notarili che secondo la difesa del Condominio avrebbero comportato la cessione a singoli condomini di porzioni delle aree poi interessate dalle opere di urbanizzazione e questo in epoca precedente all'insorgenza dei vincoli di lottizzazione;

- nominato consulente tecnico d'ufficio l'ing. Pierfrancesco Testa, cui ha formulato i seguenti quesiti: "*a) accertare se le aree (specificando per ognuna l'identificazione catastale, la superficie ed il proprietario) oggetto dei rogiti notarili di cui al precedente punto 4.3. siano comprese (anche solo in parte) all'interno delle lottizzazioni di cui alle convenzioni del 2 marzo 1970 e del 29 febbraio 1972, nonché, più nel dettaglio, all'interno delle zone da esse e dai relativi piani destinate ad opere di urbanizzazione (l'accertamento dovrà essere effettuato evidenziando le "vicende storico - catastali" dei singoli mappali interessati e di quelli previsti negli atti delle due lottizzazioni); b) accertare, con ogni possibile mezzo di prova, anche indiretto, quale sia stata l'effettiva e concreta destinazione delle aree ove era stata prevista (in entrambe le sopra descritte lottizzazioni) l'ubicazione delle opere di urbanizzazione, dalla stipula delle relative convenzioni a tutt'oggi, specificando se e su quali di dette aree siano state effettivamente realizzate opere di urbanizzazione (o comunque opere destinate alla fruizione collettiva dei residenti), precisando la data*

della loro realizzazione e quella dell'iniziale utilizzo pubblico (o soltanto collettivo da parte dei residenti), nonché specificando il soggetto giuridico che ha materialmente realizzato le relative infrastrutture; c) accertare se siano state realizzate (e in caso affermativo da quando) opere di urbanizzazione (o comunque destinate ad uso pubblico o collettivo dei soli residenti) in aree diverse da quelle all'uopo destinate negli atti di entrambe le lottizzazioni, specificando, ove possibile, la data della loro realizzazione, l'effettivo tipo di utilizzo (pubblico o collettivo, nei termini sopra descritti), nonché il soggetto giuridico che ha materialmente realizzato le relative infrastrutture; d) in relazione al quesito di cui al precedente punto a), redigere apposito "riepilogo", indicante la data di ciascun rogito e dei relativi mappali, nonché l'eventuale corrispondenza (anche parziale) tra le singole aree oggetto dei rogiti e quelle destinate ad opere di urbanizzazione; e) in relazione ai quesiti a), b), c), predisporre una planimetria dettagliata delle due lottizzazioni, indicante (anche mediante sistema di evidenziazione cromatica) le destinazioni urbanistiche impresse alle unità catastali in esse rientranti, cui dovrà essere sovrapposta altra planimetria trasparente, recante l'individuazione delle aree oggetto dei rogiti notarili di cessione di cui alla precedente lett. a), nonché le aree descritte ai punti b) e c)".

Il Comune di Maracalagonis e il Conservatore dei registri immobiliari di Cagliari hanno trasmesso alla Segreteria di questo Tribunale la documentazione richiesta, rispettivamente in data 5 novembre 2011 e in data 30 settembre 2011.

In data 21 settembre 2011 il Condominio Torre delle Stelle ha depositato in giudizio gli atti di integrazione del contraddittorio nei confronti della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., la quale si è costituita in giudizio il 24 ottobre 2012, chiedendo:

- in via principale la propria estromissione da entrambi i giudizi, non avendo gli stessi ad oggetto vicende risarcitorie cui potrebbe essere eventualmente interessata l'interveniente;

- in via subordinata che entrambi i ricorsi vengano respinti ovvero dichiarati inammissibili, in particolare il ricorso n. 66/2011 per difetto di legittimazione attiva del Condominio (sostanzialmente per le stesse ragioni sostenute dalla difesa dei sig.ri Anna Frau e altri) e il ricorso n. 961/2009 per difetto di notifica a tutti i controinteressati (sostanzialmente per le stesse ragioni esposte dalla difesa del Condominio).

In data 30 marzo 2013 il consulente tecnico d'ufficio ha depositato la propria relazione conclusiva, con i relativi allegati, corredata anche delle risposte alle osservazioni formulate nel corso del procedimento dai consulenti tecnici di parte.

In vista della trattazione della causa nel merito tutte le parti hanno ulteriormente argomentato le proprie tesi, in particolare:

- con memoria difensiva del 13 aprile 2013 i sigg.ri Anna Frau e altri hanno nuovamente eccepito il difetto di legittimazione attiva del Condominio, osservando, questa volta, che l'art. 2 del vigente regolamento condominiale impone la promozione delle iniziative più idonee dirette ad ottenere dal Comune di Maracalagonis e Sinnai l'adozione degli atti formali di perfezionamento della presa in carico delle opere di urbanizzazione, per cui il ricorso n. 66/2011 proposto dal Condominio (così come il suo intervento ad opponendum nel ricorso n. 911/2009) sarebbe inammissibile per difetto di legittimazione, anche perché la sopra descritta disposizione regolamentare avrebbe di fatto superato la delibera dell'assemblea condominiale 7 luglio 1973 con cui era stato riconosciuta l'esistenza di una proprietà comune e indivisibile tra i condomini sulle opere di urbanizzazione;

- con la stessa memoria i sig.ri Anna Frau e altri hanno poi sollevato un'ulteriore eccezione di difetto di legittimazione attiva del

Condominio, osservando che le domande che quest'ultimo ha proposto con il ricorso n. 66/2011 si fondano sull'asserita esistenza di diritti individuali di proprietà da parte di singoli condomini, i quali per definizione potrebbero essere azionati in giudizio solo dai diretti interessati;

- analoghe eccezioni sono state sollevate anche dagli intervenienti sig.ri Armando Minore e altri, con memoria difensiva del 13 aprile 2013;

- il Comune di Maracalagonis, con propria memoria difensiva del 12 aprile 2013, oltre ad aver nuovamente eccepito il difetto di legittimazione attiva del Condominio, ha osservato che lo stesso non ha prodotto in giudizio l'elenco completo dei condomini partecipanti al processo, il che sarebbe indispensabile al fine di verificare la regolare instaurazione del contraddittorio processuale;

- il Condominio Torre delle Stelle, con le memorie difensive del 13 e 24 aprile, ha eccepito l'inammissibilità del ricorso n. 961/2009, sostenendo che i singoli proprietari di lotti siano titolari di un mero interesse semplice e indifferenziato a chiedere l'acquisizione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune;

- è seguito lo scambio di rispettive memorie di replica.

Alla pubblica udienza del 29 maggio 2013 la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. In primo luogo vanno esaminate le eccezioni di rito dedotte dalle parti con memorie successive alla sentenza di questa Sezione n. 880/2011, nonché quelle dedotte dalla Immobiliare Torre delle Stelle all'atto della propria costituzione in giudizio, con l'avvertenza, però, che le suddette eccezioni saranno valutate anche alla luce di quanto già statuito con la sopra citata sentenza.

Cominciando dalle prospettazioni della Immobiliare Torre delle Stelle, non può essere accolta, in primo luogo, la richiesta di propria estromissione dal presente giudizio; difatti, se è pur vero che quest'ultimo non ha ad oggetto pretese risarcitorie formulate nei confronti dell'interveniente, tuttavia la res controversa involge questioni a ciò presupposte (basti pensare agli atti di vendita effettuati dalla stessa Immobiliare di "porzioni delle opere di urbanizzazione", secondo il Condominio intervenuti prima dell'assoggettamento dell'area a vincolo pubblicistico), rispetto alle quali l'Immobiliare ha interesse a far valere la propria posizione, tanto che, proprio al fine di assicurare il pieno rispetto del contradditorio è stata disposta la sua chiamata in giudizio.

Quanto alle eccezioni di inammissibilità di entrambi i ricorsi sollevate dalla difesa della Immobiliare, le stesse in gran parte coincidono con quelle sollevate dalle altre parti e saranno quindi fra breve esaminate, unitamente a queste ultime.

Va, invece, esaminata preliminarmente, in quanto dedotta unicamente dalla Immobiliare e avente carattere assolutamente pregiudiziale, l'eccezione di difetto di giurisdizione di questo Tribunale, che la difesa della stessa Immobiliare riferisce al ricorso n. 961/2009, evidenziando che il relativo giudizio ha ad oggetto "diritti soggettivi puri", non ricollegabili all'esercizio di poteri amministrativi, per cui non sarebbe compreso nella giurisdizione esclusiva del TAR in materia urbanistica.

L'eccezione va esaminata distinguendo le due domande proposte dai sig.ri Frau e altri, i quali chiedono la condanna del Comune di Maracalagonis sia alla presa in carico delle opere di urbanizzazione che alla manutenzione delle stesse..

Sulla domanda di presa in carico delle opere di urbanizzazione, si ribadisce quanto già osservato con la sentenza non definitiva, cioè che

l'ente pubblico è tenuto a tanto in forza della convenzione di lottizzazione stipulata a suo tempo con la lottizzante, nonché sulla base del "modello urbanistico" prefigurato dall'art. 28 della legge della legge 17 agosto 1942, n. 1150, per cui la pretesa in esame è a tutti gli effetti ascrivibile ad un "rapporto di diritto pubblico" e rientra così nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241; del resto l'orientamento giurisprudenziale, anche di questa Sezione, è sul punto assolutamente consolidato (cfr., da ultimo, T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II bis, 3 luglio 2013, n. 6577; TAR Sardegna, Sez. II, 13 febbraio 2013, n. 404; TAR Sardegna, Sez. II, 4 agosto 2011, n. 480).

Pertanto l'eccezione in esame va, sotto quest'aspetto, disattesa.

Il discorso muta in relazione alla ulteriore, ancorché correlata, domanda di condanna del Comune a porre in essere tutte le attività necessarie alla manutenzione delle opere di urbanizzazione dopo la loro presa in carico.

Al riguardo, infatti, la Sezione ribadisce il proprio consolidato orientamento (già confermato dal giudice d'appello) in base al quale una domanda così prospettata è da considerarsi inammissibile e ciò non tanto sotto il profilo del difetto di giurisdizione quanto per carenza di legittimazione attiva dei ricorrenti, i quali invocano la condanna del Comune a porre in essere dei comportamenti materiali (la manutenzione delle opere di urbanizzazione) che sono, invece, rimessi alle sue scelte politico-amministrative, anche in relazione alle contingenti disponibilità di bilancio; pertanto tale pretesa non corrisponde ad una posizione di vantaggio processualmente tutelata dall'ordinamento -id est ad una situazione soggettiva qualificabile alla stregua di interesse legittimo- essendo oggetto di un compito attribuito alla pubblica amministrazione

al fine di soddisfare bisogni ascrivibili alla collettività nel suo complesso, come tali non differenziabili ed in definitiva classificabili alla stregua di interessi semplici e di fatto (in termini TAR Sardegna, Sezione II, 10 ottobre 2012, n. 1154; Consiglio di Stato, Sezione V, 29 dicembre 2004, n. 7773).

Pertanto il ricorso n. 961/2009 sarà esaminato nel merito solo quanto alla domanda avente ad oggetto la presa in carico delle opere di urbanizzazione, mentre la domanda di manutenzione delle stesse deve essere dichiarata inammissibile per difetto di legittimazione attiva.

Passando alla memoria difensiva dei sigg.ri Anna Frau e altri (ed alle analoghe eccezioni sollevate dal Comune di Maracalagonis, nonché dagli intervenienti), gli stessi eccepiscono il difetto di rappresentanza processuale del Condominio, osservando, questa volta, che l'art. 2 del vigente regolamento condominiale impone la promozione delle iniziative più idonee dirette ad ottenere dal Comune di Maracalagonis e Sinnai l'adozione degli atti formali di perfezionamento della presa in carico delle opere di urbanizzazione, per cui il ricorso n. 66/2011 proposto dal Condominio (così come il suo intervento ad opponendum nel ricorso n. 911/2009) sarebbe inammissibile per difetto di legittimazione, anche perché la citata deliberazione regolamentare avrebbe di fatto superato la delibera dell'assemblea condominiale 7 luglio 1973, con cui era stato riconosciuta l'esistenza di una proprietà comune e indivisibile tra i condomini sulle opere di urbanizzazione.

Tale eccezione non può essere condivisa.

Al riguardo è sufficiente osservare che i poteri di rappresentanza processuale del Condominio da parte del proprio amministratore nel presente giudizio sono già stati positivamente accertati con la sentenza di questa Sezione n. 880/2011, cui si fa integrale riferimento, per cui la

questione non può essere ora nuovamente messa in discussione, anche considerato che l'unica "novità" che connota l'eccezione in esame rispetto al decisum si limita al modo in cui sono prospettati i motivi giuridici posti a suo fondamento, ma l'eccezione resta quella di difetto di rappresentanza processuale in capo all'Amministratore, per cui non è dato riscontrare alcuna modifica sostanziale rispetto a quanto già prospettato (e deciso) nella prima fase del presente giudizio.

Analogo discorso vale per l'ulteriore eccezione dedotta dai sig.ri Anna Frau e altri, riguardo al preteso difetto di legittimazione del Condominio ad azionare in giudizio pretese riferibili a posizioni soggettive dei singoli condomini: in sostanza si pone in discussione l'esistenza stessa del Condominio, o quanto meno il suo "ambito estensivo", ma anche questo aspetto è stato già deciso in senso opposto con la sentenza n. 880/2011 di questa Sezione.

Priva di pregio è poi l'ulteriore eccezione di inammissibilità del Comune di Maracalagonis quanto ad un non pretesa incompletezza del contraddittorio processuale, non avendo il Condominio depositato in giudizio l'elenco completo dei condomini partecipanti al processo.

L'eccezione è prima di tutto infondata in fatto, avendo il Condominio fornito l'elenco completo dei propri iscritti, quale allegato n. 1 alla propria nota depositata in giudizio in data 19 ottobre 2011; in ogni caso si osserva che l'onere di notifica ai controinteressati investe esclusivamente soggetti determinati o facilmente determinabili, mentre nel caso di specie ciò non è dato riscontrare e neppure la stessa difesa del Comune (il quale pure detiene tutti i dati anagrafici dei potenziali interessati alla vicenda) ha in qualche modo precisato la propria eccezione, come avrebbe potuto, ad esempio, indicando i nominativi di possibili controinteressati non regolarmente evocati in giudizio, per cui

la stessa eccezione non merita di essere condivisa.

Infine non merita accoglimento l'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 969/2011 sollevata dal Condominio Torre delle Stelle, il quale sostiene che i singoli proprietari di lotti siano titolari di un mero interesse semplice e indifferenziato a chiedere l'acquisizione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune.

Difatti, fermo quanto già osservato in relazione alla domanda di condanna del Comune alla manutenzione delle opere (questa sì inammissibile per difetto di legittimazione), in relazione alla domanda di presa in carico i lottisti sono, invece, titolari, sulla base di un orientamento giurisprudenziale consolidato, di un interesse qualificato e differenziato alla piena attuazione del "modello urbanistico" prefigurato dal legislatore, che si basa sul passaggio formale delle opere di urbanizzazione alla mano pubblica, secondo quanto già ampiamente esposto nella sentenza n. 880/2011, cui è sufficiente per il resto rinviare fare rinvio.

2. Ciò posto, si passa, per l'appunto, al merito della domanda di presa in carico delle opere di urbanizzazione, oggetto del ricorso n. 961/2009, che verrà esaminata, peraltro, limitatamente alla lottizzazione "Canne e Sisa e Baccu Mandara" (denominata anche Torre delle Stelle), unica a costituire oggetto specifico del ricorso ora in esame, a differenza di altre (contigue) lottizzazioni, delle quali pure si è trattato -ma solo in fatto e per mere ragioni di completezza ricostruttiva- nella sentenza non definitiva n. 880/2011.

Ciò posto, giova ricordare che a sostegno di tale domanda i ricorrenti hanno dedotto censure di "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 97 Costituzione, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, degli artt. 1 e 5 della Convenzione 2 marzo 1970, n. 3, dell'art. 2 del successivo

Contratto aggiuntivo alla stessa Convenzione, degli artt. 1, 7 e 14 della legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29, dell'art. 14 del d.lgvo 30 aprile 1992, n. 285 e del d.lgvo 2 febbraio 2001, n. 31"; tali doglianze sono fra loro strettamente connesse e complessivamente riassumibili nell'assunto che, in base a quanto previsto in generale dall'art. 28 della 1150/1942 e dagli atti convenzionali posti a base della lottizzazione, il Comune avrebbe l'onere di prendere in carico le opere realizzate.

Tale prospettazione di parte ricorrente merita di essere condivisa.

Non occorre soffermarsi più di tanto sugli aspetti teorici della problematica, essendo sufficiente riportare testualmente quanto già affermato nella precedente sentenza non definitiva n. 880/2011 e cioè che -ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942- "l'acquisizione delle opere e delle relative aree è per il Comune obbligatoria quanto lo è la cessione delle stesse per la società lottizzante e ciò in quanto, oltre ad essere tassativamente previsto dalla legge nei termini sopra descritti, detto trasferimento è condizione necessaria affinché possa concretamente realizzarsi l'assetto del territorio cui sovrintende l'attività di pianificazione ed è, altresì, presupposto necessario affinché possano poi concretamente operare le norme nazionali e regionali vigenti in materia di corretta gestione dei servizi pubblici correlati alle opere di urbanizzazione, la cui titolarità il legislatore espressamente affida all'autorità amministrativa…A ciò consegue che -ove dopo la destinazione di un'area ad opera di urbanizzazione da parte del piano di lottizzazione (che per primo imprime tale destinazione pubblicistica e sulla base del quale viene poi stipulata la convenzione) la stessa fosse ceduta dal lottizzante a terzi- il relativo contratto sarebbe nullo per contrasto con norma imperativa e non potrebbe incidere sui relativi assetti urbanistici e dominicali. Tale conclusione, oltre che

normativamente imposta, è indispensabile per garantire la tenuta dell'intero sistema urbanistico, volto alla tutela di interessi pubblici di rango superiore, che risulterebbero gravemente frustrati dall'alienazione delle opere di urbanizzazione a soggetti privati; in sostanza il sistema tende ad evitare che quelle opere siano sottratte alla loro destinazione a pubblico servizio, in chiave di tutela del corretto sfruttamento del territorio e dei correlati valori di rango ancora superiore, quali il diritto alla salute, alla sicurezza stradale, all'approvvigionamento idrico ed elettrico, etc.. Del resto la necessaria appartenenza alla mano pubblica delle opere di urbanizzazione (e delle aree su cui esse insistono), secondo il regime del patrimonio indisponibile (perché destinato a pubblico servizio, secondo lo schema di cui all'art. 826, comma 3, del codice civile), è principio assolutamente consolidato in giurisprudenza (ex multis, T.A.R. Calabria, Catanzaro, Sez. I, 3 maggio 2011, n. 606; conformi T.A.R. Puglia Bari, Sez. II, 1 luglio 2010, n. 2815; T.A.R. Sardegna, Sez. II, 19 febbraio 2010, n. 187 e Sez. II, 21 agosto 2009, n. 1464; TAR Venezia, sentenza n. 1373/2004; Consiglio Stato, Sez. V, 15 marzo 2001, n. 1514)".

Viceversa restano da approfondire le specifiche peculiarità "di fatto" della vicenda, richiamate dal Condominio a sostegno delle processuale proprie tesi, la cui iniziale incertezza ha reso necessari gli ampi approfondimenti istruttori disposti con la sentenza non definitiva.

In particolare il Condominio ha eccepito, per un verso, che una parte non irrilevante di aree su cui sono state edificate opere di urbanizzazione della lottizzazione sarebbero state cedute in proprietà - ancorché pro quota- a singoli lottisti e questo in epoca precedente alla nascita del vincolo pubblicistico, il quale, pertanto, non potrebbe produrre su tali cessioni alcun effetto; nonché, per altro verso, che le

opere di urbanizzazione, essendo state sino a oggi gestite in regime privatistico dal Condominio e ad uso esclusivo dei condomini, neppure dal punto di vista materiale sarebbero riconducibili al sistema previsto dall'art. 28 della legge n. 1152/1950, il che precluderebbe l'operatività di possibili forme di acquisto "a titolo originario" delle aree interessate da parte del Comune, quali l'usucapione pubblica, la dicatio ad patriam, etc, invocate, invece, dai ricorrenti in via subordinata.

Proprio al fine di approfondire adeguatamente tali aspetti il Collegio ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio, preceduta dall'acquisizione (poi in effetti avvenuta) di tutta la documentazione utile già in possesso del Comune, i cui risultati possono essere riassunti nei termini seguenti.

2a. I primi due quesiti avevano ad oggetto una ricostruzione ragionata dei rogiti relativi ad aree interessate da opere di urbanizzazione che fossero stati stipulati e trascritti prima della nascita del vincolo pubblicistico, nonché la predisposizione, all'esito, di un riepilogo indicante la data di ciascun rogito e dei relativi mappali (descritti in base all'evoluzione storica, in raffronto con quella dei mappali relativi alle aree previste per opere di urbanizzazione dai relativi atti amministrativi e convenzionali).

Al riguardo il CTU ha individuato n. 6 diverse tipologie di rogiti:

- Tipologia 1: cui appartiene una sola nota di trascrizione (la prima dell'elenco, acquirente il sig. Elio Marongiu, doc. 01/C), ove testualmente si legge che "La vendita viene fatta inoltre secondo le norme e le prescrizioni contenute nelle: Norme regolanti la vendita dei lotti di terreno nella zona residenziale di Torre delle Stelle, All. A dell'atto e per quanto riguarda i servizi e le parti di terreno in comune, sotto il regime della comunione a norma dell'art. 1100 e segg. del codice civile e secondo le disposizioni contenute nel: Regolamento di

Comunione All. B dell'atto".

- Tipologia 2. cui il CTU riconduce un numeroso gruppo di note di trascrizione, ove si legge che: "La vendita viene fatta inoltre secondo le norme e le precisazioni contenute nelle: Norme regolanti la vendita dei lotti di terreno nella zona residenziale di Torre delle Stelle, e per quanto riguarda i servizi e le parti di terreno in comune, sotto il regime della comunione a norma dell'art. 1100 e segg. del codice civile e secondo le disposizioni contenute nel: Regolamento di Comunione. Le Norme regolanti la vendita dei lotti ed il regolamento di comunione sono stati allegati all'atto ricevuto dal Notaio Cherchi avv. Cesare il 4 giugno 1963, reg. a Cagliari il 24 giugno 1963, al n. 15271 vol. 409 con lire 8.200, trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 24 giugno 1963 a cas. 8997 art. 7330".

- Tipologia 3: vi appartiene un limitato gruppo di note di trascrizione (ad es. atto n. 56 dell'elenco - Di Martino, doc. 01.3/C), ove non si fa alcun riferimento -né diretto né indiretto- alle opere di urbanizzazione né ai regolamenti. Ovviamente di tali note, e dei relativi rogiti, il CTU non ha tenuto conto ai fini del computo della percentuale di opere di urbanizzazione asseritamente trasferite a terzi prima che venisse impresso il vincolo di lottizzazione.

- Tipologia 4: ricomprende un altro limitato gruppo di note di trascrizione (ad es. atto n. 83 dell'elenco), ove è contenuto un riferimento generico a "altre clausole e patti come in atto ricevuto dal notaio Cherchi Avv. Cesare il 14.10.1965, registrato a Cagliari il 2 novembre 1965 al N. 13729 vol. 426" (doc. 01.4/C).

- Tipologia 5: si tratta di un ristrettissimo gruppo di note di trascrizione (es. atto n. 41 dell'elenco - Ravasi), ove si prevede espressamente una cessione di quote delle opere di urbanizzazione (doc. 01.5/C).

- Tipologia 6: il CTU vi riconduce altri atti (es. atto n. 86 dell'elenco) (doc. 01.6/C) in cui era previsto che la vendita fosse assoggettata alle seguenti pattuizioni: "- i contraenti dichiarano di fare pieno riferimento oltre a quanto disposto nell'atto anche a quanto prescritto: 1) - dalle norme regolamenti le vendite dei lotti di terreno nella zona residenziale di TORRE DELLE STELLE, riportate nel disciplinare allegato all'atto da me Notaio ricevuto il giorno 11.3.1969 registrato a Cagliari il 27.3.1969 al N.04194 vol.450 con L. 17.500, trascritto a Cagliari il 2.4.1969, ai nn.5456/4297, norme che qui si intendono integralmente trascritte e che la compratrice dichiara di conoscere e di accettare; 2) dalle norme di legge sulla comunione; 3) dal regolamento edilizio predisposto dalla società, che la compratrice dichiarare di ben conoscere e di accettare, restando precisato che per il lotto in questione dovranno essere osservate le prescrizioni dell'articolo 14 del detto regolamento edilizio".

Il CTU ha poi precisato, ai fini del calcolo riepilogativo, che avrebbe tenuto conto dei rogiti di cui alle tipologie 1, 2, 4 e 5 (in quanto recanti un riferimento in qualche modo determinato a norme regolamentari che stabilivano la cessione pro quota di aree successivamente destinate a opere di urbanizzazione), mentre non avrebbe conteggiato le aree oggetto degli atti di cui alla tipologia 3 (perché mancanti di qualsivoglia chiaro riferimento alle condizioni generali di vendita).

Occorre ancora precisare, riportando le parole esatte del perito, che "nel primo atto di vendita (doc. 01.1/C) è compresa nella vendita la quota condominiale delle strade di lottizzazione costruite dalla "IMMOBILIARE TORRE FINOCCHIO s.p.a.", quota che sarà determinata in millesimi in proporzione della superficie di ciascun lotto", ragion per cui -prosegue il consulente- "i lotti sono stati venduti

al netto delle aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria, le quali erano già realizzate o da realizzarsi al momento della vendita, e la cui titolarità sembra attribuita pro quota attraverso un regolamento condominiale citato nella relativa nota di trascrizione".

In altre parole, sulla base delle pattuizioni esaminate, le aree interessate (anche in mera previsione) da opere di urbanizzazione sarebbero state cedute (quasi sempre mediante rinvio al "modello base" contenuto nel primo rogito indicato nell'elenco), non già come porzione fisica di territorio bensì per quote ideali indivise, individuate in misura proporzionale alla superficie di ciascun lotto residenziale di volta in volta ceduto in proprietà esclusiva nel medesimo rogito.

Il perito ha poi ulteriormente precisato che l'oggetto delle quote cedute sarebbe costituito unicamente dal "reticolato di strade di lottizzazione ricavabile dalla planimetria di lottizzazione", perché solo quest'ultimo esisteva nell'anno 1977 (come risulta da alcune ortofoto acquisite agli atti) e che, infine, "l'unico atto in cui le aree oggetto di urbanizzazione private vengono identificate in maniera univoca, sia analiticamente che graficamente (doc. 10/C), risulta la nota di trascrizione del Contratto Aggiuntivo alla Convenzione di Lottizzazione di Torre delle Stelle (doc. 09/C) del 10.01.1977".

Queste premesse erano indispensabili al fine di illustrare compiutamente il percorso logico seguito dal perito per giungere alle proprie conclusioni sui primi due quesiti. Difatti, una volta verificato che, seguendo la falsariga delle tesi del Condominio, le aree interessate da opere di urbanizzazione sarebbero state cedute pro quota in misura proporzionale all'estensione del terreno residenziale di volta in volta venduto, il perito ha calcolato l'incidenza complessiva delle "cessioni precedenti alla lottizzazione" proprio in base a tale rapporto

proporzionale, ovviamente applicato alla totalità dei rogiti recanti la clausola di rinvio alle condizioni generali di vendita, e ha così concluso che "si è in presenza di una vendita di lotti residenziali, in percentuale inferiore a metà del totale, venduti prima dell'approvazione del Piano di lottizzazione, al quale accede una vendita proporzionale di quote ideali di opere di urbanizzazione individuate solo giuridicamente nei termini sopra descritti".

Quanto alla quantificazione percentuale delle aree destinate a opere di urbanizzazione "prevendute", il consulente -recependo alcune osservazioni dei consulenti di parte e evidenziando, comunque, l'impossibilità di fornire un dato certo al riguardo- l'ha quantificata nel 41,69%, che sale al 53,39% ove si voglia tenere conto anche dei rogiti successivi al 1969 (data di approvazione del piano di lottizzazione) ma precedenti al 1977 (data in cui è stato stipulato e trascritto il "contratto aggiuntivo" di cessione delle opere al Comune).

Tali conclusioni sono state oggetto di rilievi da parte di tutti i consulenti di parte.

Il consulente del Condominio Torre delle Stelle ha sostenuto, in primo luogo, che la deliberazione n. 11/1969 del Comune di Maracalagonis, di approvazione del piano di lottizzazione, non avrebbe individuato con sufficiente precisione le opere di urbanizzazione da realizzare ed i terreni da esse interessati, per cui la conseguente convenzione di lottizzazione del 2 marzo 1970 non avrebbe prodotto alcun effetto invalidante sui rogiti successivi, anche perché poi annullata con deliberazione del CO.RE.CO. del 28 settembre 1976; di conseguenza il CTP del Condominio ritiene che si debba tener conto, nel computare la percentuale di aree urbanizzate trasferite a terzi, anche dei rogiti successivi all'anno 1969, in particolare di un atto di cessione (avente

notevole rilevanza quantitativa) a favore della società "Stand by Foundation" intervenuto nel 1970; ancora lo stesso CTP ritiene doversi computare tra le aree "prevendute" anche le superfici relative ai rogiti di cui alla "Tipologia 3" (vedi supra), nonché determinare diversamente le superfici destinate a opere di urbanizzazione e residenze. In base a queste premesse il CTP del Condominio è giunto a rideterminare la superficie fondiaria (destinata a opere di urbanizzazione) venduta prima che sorgesse il vincolo pubblicistico in una percentuale pari al 71,71% del totale.

A conclusioni sostanzialmente opposte è giunto il Consulente di parte del Comune di Maracalagonis, ritenendo improduttivi di effetti sul regime delle opere di urbanizzazione gli stessi rogiti precedenti al 1969, per cui la successiva cessione al Comune sarebbe avvenuta validamente, anche perché all'epoca delle originarie cessioni di aree residenziali non esisteva ancora un progetto unitario di opere di urbanizzazione, né alcun documento che ne autorizzasse la realizzazione.

Su queste premesse -nonché sul presupposto (peraltro poi recepito dal CTU e quindi già considerato nelle percentuali conclusivamente indicate dal perito in precedenza richiamate) che non dovrebbe tenersi conto delle aree ricadenti in Comune di Sinnai- il citato CTP ha quantificato la superficie totale oggetto di vendite precedenti al vincolo pubblicistico in una percentuale pari al 41,67% del totale.

Infine lo stesso CTP del Comune sostiene che la rete idrica, a prescindere dalle vicende dei richiamati rogiti, dovesse comunque passare alla mano pubblica in base all'art. 4 della legge n. 847/1964, nonché dell'art. 5 dell'Atto aggiuntivo alla convezione di lottizzazione del 10 gennaio 1977, confermato dal verbale di verifica dello stato di consistenza del 4 dicembre 1976, anch'esso allegato all'atto aggiuntivo.

Il CTP dei ricorrenti Anna Frau e più evidenzia che in data 9 febbraio 1980, nell'operare la ricognizione dei millesimi, l'Assemblea del Condominio giunse a individuare -quale valore millesimale dei lotti ancora di proprietà della Immobiliare Torre delle Stelle (e come tali certamente non ceduti a terzi prima del 1969)- la cifra di 508,106 millesimi, pari al 51% del totale di tutte le aree destinate a opere di urbanizzazione sulla base del Piano, per cui la percentuale di "prevenduto" non potrebbe in alcun caso superare il 49%.

Inoltre lo stesso CTP ha messo in evidenza l'inserimento in lottizzazione (in due distinte fasi) di aree (destinate in parte a residenze ed in minima parte a urbanizzazione) ulteriori rispetto alle previsioni iniziali, a causa di un Piano di completamento del 1972 (per un'estensione totale di 69.130 m2), nonché della "nascita" della lottizzazione "Cocco ed altri", approvata nel 1971, della quale non si dovrebbe però tenere conto.

Sulla base di tali "correttivi" il CTP dei sigg.ri Anna Frau e altri ha indicato nel 35,94% la percentuale di aree destinate a opere di urbanizzazione complessivamente cedute a terzi prima del 1969.

Va osservato che il CTU ha in parte tenuto conto di tali rilievi (e in particolare della percentuale indicata nel verbale di assemblea condominiale del 1970), quanto meno a titolo di indiretta conferma dell'esattezza della percentuale indicativa del 49%, dallo stesso CTU ritenuta "più attendibile".

2b. Proseguendo nella disamina di quanto emerso dall'istruttoria processuale, vanno ancora esaminate le risultanze della perizia in relazione al terzo quesito, con cui era stato chiesto al CTU di accertare l'effettiva destinazione e modalità di utilizzo delle aree destinate in lottizzazione ad opere di urbanizzazione, nonché di precisare la data di

realizzazione, quella dell'iniziale utilizzo pubblico e il soggetto giuridico che aveva materialmente realizzato le relative infrastrutture.

Il CTU, dopo aver evidenziato la "esiguità quantitativa e qualitativa degli elaborati prodotti" e rimarcato che "non esiste una mappa certa e definitiva dei sottoservizi presenti all'interno di Torre delle Stelle", ha osservato, in sintesi quanto segue:

- cominciando dalla rete idrica, il CTU ha realizzato una planimetria della stessa (cfr. TAV. 5 allegata alla perizia) riunendo "le informazioni contenute nel documento di progetto redatto dall'ing. Vittorio Dessì nel 1981 (doc. 27/C), una planimetria compilata a mano dall'Amministratore del Condominio Torre delle Stelle con l'indicazione delle fonti di approvvigionamento e il sopralluogo in zona con la presa visione dei serbatoi e delle distributrici principali";

- da ciò emerge che la rete idrica di Torre delle Stelle è oggi alimentata da due distinte fonti di approvvigionamento: la prima è costituita da una presa mediante pozzi dal Rio Geremeas, autorizzata con Concessione trentennale alla Immobiliare Torre delle Stelle da parte della Regione Autonoma della Sardegna Ass. LLPP (delibera n. 452/7075 del 23.06.1976, Decreto dell'Assessorato ai Lavori Pubblici n.1390 del 23.09.1977: docc. 28/C, 29/C e 30/C), che consente l'uso domestico dell'acqua derivata, convogliata dai serbatoi di lottizzazione verso le abitazioni interessate attraverso una condotta adduttrice in fibrocemento; la seconda è una presa sulla dorsale E.A.F. (schema 46 e 39), realizzata nei primi anni '90 dall'Ente Autonomo del Flumendosa, che alimenta da Cagliari la zona Sud Orientale (doc. 24/C) tramite due serbatoi presenti in sito;

- la rete idrica interna alla lottizzazione (cioè l'insieme delle tubazioni) è stata realizzata "in divenire", cioè parallelamente alla graduale

realizzazione delle strade e vendita dei lotti residenziali, ed è stata incisa anche da un "progetto di razionalizzazione" redatto dall'ing. Vittorio Dessì su incarico del Condominio Torre delle Stelle; inoltre l'intero impianto si è giovato anche della installazione di un nuovo serbatoio di carico a supporto di quelli già esistenti, successivamente collaudato dall'ing. Massimo Abis (doc. 25/C) nel 1982;

- il descritto acquedotto passa per la quasi totalità delle strade condominiali (cfr. TAV. 5 allegata alla perizia) e al riguardo il CTU ha evidenziato la particolare difficoltà, tecnica prima che giuridica, di concepire una "proprietà divisa" di una siffatta rete idrica, non essendo possibile stabilire compiutamente l'esatto andamento fisico dell'acqua, "a causa del fatto che la conformazione tipica, solitamente di tipo a maglie chiuse, permette all'acqua di poter seguire diversi percorsi in funzione della tipologia e distribuzione della domanda e del carico disponibile in quel momento", per cui "risulta quasi impossibile determinare in maniera univoca il tratto di condotta "spettante" ad un determinato condomino"; inoltre, ha ancora osservato il perito, "le quote vendute ante approvazione del Piano di lottizzazione, disposte in maniera disuniforme sul territorio, vanificano ogni ragionamento sulle possibili ipotesi di partizione della rete tra pubblica e privata";

- per quanto riguarda le strade della lottizzazione, anch'esse realizzate dalla Immobiliare Torre delle Stelle nel corso degli anni, secondo il CTU le stesse sono state sottoposte ad un uso viepiù collettivo, anche "considerato che l'accesso al Condominio è a tutt'oggi libero ed indiscriminato; l'ingresso di Torre delle Stelle è regolato attraverso due ingressi dei tre originari previsti in progetto, quello principale, presso la caserma dei Carabinieri, nonché l'accesso presso la Taverna del Saraceno"; del resto l'accesso e la circolazione libero nella Lottizzazione

troverebbe conferma nella sentenza n. 858/2011 di questa Sezione (doc. 34/C), con cui è stata annullata l'autorizzazione n. 48 concessa nel 1995 all'Amministratore del Condominio della Lottizzazione Torre delle Stelle dal Sindaco di Maracalagonis (doc. 31/C) per la riattivazione delle sbarre d'ingresso alle due entrate del Villaggio; inoltre le strade di lottizzazione sono state oggetto di ripetuti interventi pubblici, tra cui la delibera della Giunta comunale di Maracalagonis n. 97 del 12.08.1981 (doc. 12/C) avente ad oggetto la richiesta di autorizzazione prefettizia per la toponomastica stradale, l'intervento (docc. 14.1/C e 14.2/C) realizzato a proprie spese dal Comune di Maracalagonis nel 1989 per la sistemazione delle strade di accesso al mare di Torre delle Stelle, l'intervento di "Manutenzione della viabilità comunale nelle località costiere di Torre delle Stelle e Baccu Mandara", oggetto della deliberazione della Giunta comunale di Maracalagonis n. 99 del 24.08.2010 (doc. 20.1/C), nonché l'ordinanza n. 46 della Polizia Municipale di Sinnai, attestante la pubblica fruizione delle strade di Torre delle Stelle e la regolamentazione pubblica della circolazione veicolare (doc. 13.1/C);

- la rete di illuminazione pubblica prevista in progetto di lottizzazione era già in avanzato stato di realizzazione nel 1977, come risulta dallo stato di consistenza redatto il 4 dicembre 1976 (doc. 07/C), nel quale si da atto della realizzazione di 300 lampioni su 400 previsti in progetto, comprendendo, inoltre, la linea di alimentazione e le cabine di distribuzione che all'epoca serviva già tutti i condomini presenti;

- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, peraltro non ancora completate realizzate, anch'esse sono state oggetto di interventi promossi e finanziati da enti pubblici, quali i lavori di completamento della Chiesa Madonna del Mare (cfr. delibera della

Giunta comunale di Maracalagonis 27 ottobre 1992, di approvazione del progetto esecutivo: doc. 15/C, nonché delibera di approvazione del progetto definivo ed esecutivo del 29.09.2004: doc. 17.1/C e contratto d'appalto per la realizzazione dei lavori del 23.05.2005: doc. 17.2/C); i lavori di sistemazione della Torre de Su Fenugu (cfr. deliberazione della Giunta municipale di Maracalagonis 28 luglio 1998: doc. 16.1/C e contratto di appalto dei lavori di giugno 1999: doc. 16.2/C), i lavori relativi al Parco della lottizzazione Torre delle Stelle (cfr. deliberazione della Giunta comunale n.111 del 28.09.2006: doc. 18.1/C), realizzati in due stralci funzionali (deliberazioni di Giunta per approvazione del progetto esecutivo del primo stralcio: doc. 19.1/C e secondo stralcio: doc. 19.2/C).

- le fognature non sono mai state realizzate e tutte le residenze sono dotate di fosse settiche a tenuta.

Così riepilogati gli esisti della propria ricostruzione tecnico-fattuale il perito ha concluso che:

- "l'intero corpo di opere relativo alla urbanizzazioni primarie e secondarie è di fatto attribuibile in maniera non univoca ad un utilizzo collettivo e inscindibile….se da un lato l'immobiliare Torre delle Stelle ha materialmente dato l'avvio a tutte le opere di urbanizzazione, e questo già prima della delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione con la Società Immobiliare Torre delle Stelle del Consiglio Comunale del 2.10.1969, si evidenzia con il passare degli anni un intervento sempre più massiccio del pubblico nella manutenzione e realizzazione di opere all'interno della lottizzazione";

- "considerando che una parte maggioritaria ha acquistato i lotti successivamente alla delibera di Consiglio Comunale che approvava il Piano di lottizzazione, nel quale era pacifica la cessione delle opere

realizzate dalla società lottizzante al Comune al termine dei lavori, risultano inscindibili le due porzioni individuate, quelle relative alle opere di urbanizzazione realizzate sui millesimi di proprietà privata (condomini con rogito antecedente alla data di Approvazione del Piano di Lottizzazione) e quelli di chiara appartenenza pubblica".

Anche queste conclusioni del CTU sono state oggetto di rilievi da parte di tutti i consulenti di parte.

Il CTP del Condominio Torre delle Stelle ha osservato:

- riguardo alla rete idrica, che l'intervento pubblico (limitato al collegamento del serbatoio condominiale alla condotta EAF) avrebbe importanza minimale, costituendo una risorsa puramente "emergenziale", mentre l'ordinario e principale approvvigionamento idrico sarebbe assicurato dalla condotta "condominiale", avente una estensione di gran lunga prevalente e una struttura tecnicamente ben distinta dalla prima;

- quanto alla rete stradale, che i tratti di strada interessati da interventi pubblici sarebbero del tutto minimali rispetto all'intero sviluppo del tracciato, per il resto sempre manutenzionato dal Condominio, nonché funzionale a servire anche abitazioni molto isolate, per scopi privatistici.

Il CTP del comune di Maracalagonis, condividendo in linea di massima la ricostruzione operata dal CTU, ha osservato che sui piccoli tratti di condotta idrica insistenti su aree private si sarebbe però formata una servitù prediale pubblica (a favore del Comune), essendo l'intera condotta, da molti anni, destinata ad uso collettivo.

Il CTP dei sigg.ri Anna Frau e altri ha osservato che le opere idriche realizzate dall'EAF (allaccio alla rete idrica pubblica) sarebbero da sole in grado di soddisfare l'intero fabbisogno idrico della lottizzazione; e che, inoltre, l'impianto di adduzione dal Rio Geremeas sarebbe

configurabile come opera pubblica, in quanto realizzato nella vigenza della convenzione di lottizzazione del 1977; ha poi osservato che il principale serbatoio di accumulo dell'acqua è stato realizzato su terreni indicati in lottizzazione come "Area verde" e come tali destinati a passare alla mano pubblica; discorso non dissimile varrebbe per le condotte di adduzione e scarico del medesimo serbatoio, anch'esse realizzate su terreni ormai comunali, in quanto interessati dal passaggio del reticolo stradale, anch'esso opera di urbanizzazione ceduta al Comune quanto meno con l'atto aggiuntivo del 1977; tutto ciò evidenzierebbe la proprietà pubblica del Comune su strade e rete idrica, come confermerebbe una serie di documenti citati a pag. 8 della CTP.

Il CTU, in risposta ad alcune delle sopra descritte osservazioni, ha precisato che entrambe le fonti di approvvigionamento della lottizzazione (la presa dal rio Geremeas ed il collegamento EAF con l'acquedotto pubblico) confluiscono nel medesimo serbatoio (realizzato su terreni destinati ad area verde, quindi alla proprietà comunale, sulla base della convenzione di lottizzazione del 1977), dal quale l'acqua viene poi condotta alle varie abitazioni sulla base di una rete di distribuzione unica, realizzata dal Condominio, la quale passa per la quasi totalità sul sedime stradale (oggetto a sua volta di contestazione in ordine alla proprietà pubblica o privata); sul piano strettamente quantitativo, poi, ha precisato che sui circa 300.000 metri cubi annui d'acqua (consumo totale annuo del villaggio) circa 50-60.000 metri cubi derivano della condotta EAF (ora Abbanoa), soprattutto nel periodo estivo, mentre il resto origina dalla presa sul rio Geremeas.

Infine, nelle proprie "conclusioni sintetiche", il perito ha precisato che:

- "le strade hanno sempre avuto utilizzo pubblico, sia perché indicate nei progetti allegati alle diverse convenzioni di lottizzazione sul piano

grafico e analitico (vedi convenzione di lottizzazione del 1977 in cui sono indicati tutti i mappali relativi alle strade da cedere all'amministrazione Comunale di Maracalagonis doc. 09/C), sia perché accessibili (seppur con alterne vicende) direttamente dalla pubblica strada, al fine di garantire l'accesso a punti di oggettivo interesse (e utilizzo) pubblico, quali le spiagge di Torre delle Stelle, ma anche il parco, le zone verdi, la chiesa, etc";

- "l'impianto idrico e quello di illuminazione (quest'ultimo, peraltro, passato ufficialmente alla mano pubblica)…seguono quasi fedelmente il reticolato stradale sopra descritto e servono, oltre che, in misura ovviamente prevalente, le singole abitazioni, anche strutture oggettivamente pubbliche (si pensi, ad es. alla chiesa); le caratteristiche fisiche e tecniche dell'impianto idrico sono state già ampiamente descritte nei paragrafi precedenti (cui si fa rinvio) ed evidenziano, si ripete, una struttura mista, parte realizzata dall'EAF e parte dal Condominio, fisicamente scindibili ma funzionalmente unite, perché utilizzano il medesimo serbatoio (sito in area pubblica) e perché alimentano entrambe tutte le utenze".

- pertanto "fermo restando che compete a codesto ill.mo Tribunale ogni finale valutazione in ordine al regime giuridico di queste opere di urbanizzazione, appare innegabile l'esistenza di significativi indici sintomatici della rilevanza pubblicistica di una struttura idrica pur in gran parte realizzata e mantenuta dal Condominio Torre delle stelle"; in primo luogo perché, già sulla base del regime normativo, oltre che delle (non del tutto attuate) convenzioni di lottizzazione, la rete idrica è ascrivibile al genus delle opere di urbanizzazione primaria; in secondo luogo perché depongono in tal senso, pur in una situazione di obiettiva promiscuità, sia il collegamento fisico operato tra la condotta che

proviene dal Rio Geremeas (realizzata dal Condominio) con la rete pubblica, mediante un'opera pubblica finanziata con fondi pubblici, che garantisce la disponibilità della risorsa anche nei periodi critici, come quello estivo, sia il passaggio di tutta la tubazione per la distribuzione interna dell'acqua alle singole utenze attraverso il reticolato stradale di cui sopra, ascrivibile anch'esso al genus delle opere di urbanizzazione".

3. Così riassunte le risultanze dell'istruttoria processuale, si passa all'esame della domanda di condanna del Comune resistente alla presa in carico delle opere di urbanizzazione, formulata dai sigg.ri Anna Frau e altri con il ricorso n. 961/2009; si osserva, infatti, che -pur avendo il Comune successivamente adottato specifiche deliberazioni (impugnate dal Condominio con il ricorso n. 66/2011) di presa in carico- le stesse deliberazioni sono state adottate al fine di dare esecuzione all'ordinanza cautelare n. 402/2009 di questa Sezione, per cui è da escludere che in senso tecnico possa considerarsi cessata la materia del contendere.

3a. Il primo elemento da chiarire, sul quale si appunta l'attenzione di tutte le parti, attiene all'oggetto, alla validità e alla decorrenza del "vincolo pubblicistico" impresso sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione.

Al riguardo sono necessarie alcune precisazioni, che discendono direttamente dagli esiti della consulenza tecnica..

Si ricorda, ancora una volta, che la lottizzazione "Canne e Sisa e Baccu Mandara" (denominata anche "Torre delle Stelle") fu convenzionata nel 1970, sulla base di un piano approvato l'anno precedente, su iniziativa della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. (inizialmente Torre Finocchio s.p.a.); nella convenzione del 1970 era chiaramente espresso l'impegno della lottizzante a cedere a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis tutte le opere di urbanizzazione (e relative aree) primaria e secondaria.

Con il successivo verbale di constatazione del 1976, le parti diedero atto della già avvenuta realizzazione di opere di urbanizzazione per mq. 315.283 (facendo analitico riferimento ai relativi estremi catastali ed alla planimetria allegata) e della solo parziale avvenuta realizzazione dell'impianto di illuminazione stradale. Infine con l'atto aggiuntivo del 1977, "a maggior chiarimento" della convenzione stipulata del 1970, precisarono (art. 2) che "la Immobiliare Torre delle Stelle cede contestualmente alla firma del presente atto aggiuntivo a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis, accettando per esso il Sindaco, la proprietà delle seguenti aree e correlative opere di urbanizzazione primaria e secondaria: - mq. 154.823 relativi a strade; - mq. 30.000 relativi opere di urbanizzazione secondaria per attrezzature religiose, culturali, sanitarie per il gioco e per lo sport; - mq. 5.000 relativi a parcheggi; - mq. 125.460 relativi verde pubblico", per un totale di aree (e relative opere) oggetto di cessione (a mezzo del contratto aggiuntivo) pari a mq. 315.283, che trova conferma nella relativa nota di trascrizione (cfr. doc. 13 prodotto dalla difesa del Condominio).

Già si era osservato nella sentenza n. 880/2011 che l'atto aggiuntivo non ha disposto espressamente, come invece la convenzione originaria, anche la cessione dell'impianto di approvvigionamento e distribuzione dell'acqua, tuttavia, alla luce delle risultanze della perizia tale dato formale ha perso gran parte della sua concreta rilevanza, in quanto:

- il CTU ha chiarito (e sul punto non sembrano esservi particolari contestazioni) che la stragrande maggioranza delle condutture che compongono la rete idrica del villaggio si sviluppa lungo le strade di lottizzazione, per cui va da sé che l'aver previsto (e poi effettuato) la cessione al Comune di tutte le aree interessate dalla rete viaria ha comportato -implicitamente ma inequivocabilmente- anche la cessione

delle infrastrutture idriche presenti nel relativo sottosuolo; tanto è vero che, come già si evidenziato nella sentenza n. 880/2011, vi è piena coincidenza fra convenzione originaria del 1970 e atto aggiuntivo del 1977 in ordine alla "individuazione quantitativa" delle aree urbanizzate oggetto di cessione al Comune;

- lo stesso perito ha evidenziato che un serbatoio su cui confluiscono le acque addotte dall'esterno è stato realizzato su di un'area individuata quale "Zona verde" nelle planimetrie di lottizzazione, che in quanto tale è stata oggetto di cessione al Comune con il contratto aggiuntivo del 1977, per cui anche questa importante infrastruttura ricade certamente nel meccanismo traslativo sopra descritto.

In sostanza, per concludere su questo specifico aspetto, non vi è dubbio che gli atti convenzionali e traslativi del 1970-1977 abbiano disposto (in particolare quello del 1977) la cessione al Comune resistente delle aree oggetto di opere di urbanizzazione, rete idrica compresa.

3b. Non assume poi concreta rilevanza ai fini della res controversa la circostanza, su cui ugualmente si concentra la difesa del Condominio, che la convenzione del 1970 non ottenne poi il visto di esecutività da parte del CO.RE.CO. Difatti, vista la situazione di oggettiva incertezza evidenziata dallo stesso CTU in ordine a questo specifico aspetto, ai fini della successiva trattazione si ritiene di poter individuare -quale atto che ha certamente impresso il vincolo pubblicistico sulle aree controverse- l'atto aggiuntivo del 1977, peraltro l'unico atto ad essere stato poi trascritto e in ordine alla validità del quale neppure la difesa del Condominio solleva particolari eccezioni (tranne che per l'asserito difetto di legittimazione che inficerebbe l'atto di cessione al Comune, sul quale si tornerà fra breve).

Su quest'aspetto giova anche richiamare, quale elemento di ulteriore

conferma circa l'oggetto delle cessioni al Comune effettuate nel 1977, il verbale di un'assemblea condominiale del 2007 (ampiamente citato dalla difesa dei sigg.ri Frau e altri del 24 aprile 2013, pagg. 4 e segg.), nel corso della quale l'Amministratore analizzò il contenuto e l'efficacia delle clausole convenzionali succedutesi nel tempo, affermando espressamente che con l'atto aggiuntivo del 1977 "i lottizzanti cedettero al Comune di Maracalagonis la proprietà delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per una superficie di 315,283 mq….", per cui il Comune "con la stipula del suddetto aggiuntivo, ha acquistato la proprietà anche delle aree destinate alla viabilità e ciò dopo aver dato atto nel verbale di constatazione e consistenza del 4 dicembre 1976 che la rete stradale era stata integralmente realizzata secondo le prescrizioni della lottizzazione": poiché, come detto, la rete idrica corre lungo le strade di lottizzazione, anche l'Amministratore del Condominio ha in definitiva implicitamente riconosciuto la già intervenuta cessione alla mano pubblica di tutte le opere di urbanizzazione (rete idrica compresa) oggetto della lottizzazione, tanto è vero che all'art. 2 del successivo Regolamento condominiale approvato in data 13 gennaio 2007 (doc. n. 4 prodotto dai sigg.ri Anna Frau e altri in data 12 febbraio 2011) si legge espressamente che "Il condominio promuove le iniziative più idonee dirette a ottenere fai Comuni di Maracalagonis e Sinnai l'adozione degli atti formali necessari per il perfezionamento della presa in carico delle opere di urbanizzazione", il che conferma la consapevolezza e la volontà maggioritaria dello stesso Condominio di dare attuazione al modello di gestione dei servizi di lottizzazione legalmente previsto.

3c. Neppure si condivide l'eccezione, sempre formulata dal Condominio, di mancato collaudo delle opere di urbanizzazione.

Se è pur vero, infatti, che dagli atti di causa non emerge l'esistenza di atti formalmente definiti "collaudo delle opere di urbanizzazione", deve però rilevarsi che il Comune di Maracalagonis, con deliberazione del Consiglio in data 21 dicembre 1976, n. 152, ha approvato il coevo verbale di constatazione e verifica di consistenza sullo stato di attuazione delle opere (cfr. doc. 2 depositato dai siggr. Anna Frau e altri in data 30 ottobre 2009), sulla base del quale è stato poi stilato e sottoscritto il contratto aggiuntivo del 1977; vi è stata, quindi, una verifica in contraddittorio sullo stato delle opere, che ha svolto, in relazione al concreto andamento della vicenda, la medesima funzione di un collaudo, del quale presenta tutte le caratteristiche sostanziali e formali (essendo stato il relativo successivamente approvato dal Consiglio comunale), tanto da aver costituito il presupposto per il successivo atto di cessione e per la trascrizione dello stesso.

3d. Ciò premesso, resta da esaminare l'ulteriore argomentazione difensiva del Condominio, che fa leva sull'esistenza di rogiti di vendita intervenuti prima della nascita del vincolo pubblicistico del 1977, aventi ad oggetto, oltre che aree residenziali, anche proporzionali "quote ideali" di aree destinate a opere di urbanizzazione, con la conseguenza che il successivo atto di trasferimento sarebbe, per le correlative parti, avvenuto a non domino e, pertanto, inefficace.

Tale impostazione non può essere condivisa.

Va innanzitutto osservato che, pur volendosi tenere conto dei rogiti successivi al 1969 (purché ovviamente precedenti al 1977), l'entità complessiva delle quote di aree interessate da opere di urbanizzazione "prevendute" è stata quantificata dal CTU nella percentuale del 53,39%, di poco superiore alla metà di tutte le aree aventi tale destinazione.

Pertanto, al fine di rendere il "senso concreto" della situazione di fatto

in esame, certamente inusuale, si osserva in primo luogo che -ove si seguisse la linea interpretativa del Condominio- si giungerebbe alla conclusione che l'atto aggiuntivo del 1977, nello statuire la cessione delle aree urbanizzate al Comune, avrebbe concretamente prodotto effetto solo per una quota ideale pari al 46,61% delle stesse, con la conseguenza ultima che l'impianto idrico e la struttura viaria di Torre delle Stelle sarebbero attualmente oggetto di una proprietà comunitaria indivisa, di natura pubblico-privata, con il Comune proprietario maggioritario (per il 46,61%) e tutti gli acquirenti ante 1977 (e/o loro aventi causa) ciascuno titolare di quote ideali minori, che però sommate investirebbero il restante 53,39%.

Una simile conclusione -certamente lontana da qualunque modello conosciuto di efficiente gestione degli insediamenti urbanistici e dei relativi servizi- è però da escludere, in virtù di un più attento esame della struttura delle operazioni negoziali richiamate dal Condominio e della loro collocazione temporale nell'ambito della lunga e complessa vicenda che ha dato forma alla lottizzazione come è oggi.

A prescindere dal tenore testuale dei singoli rogiti precedenti al 1977 -peraltro non esattamente (e ugualmente) univoco nel fare rinvio, a fini traslativi, alle Condizioni generali di vendita all'epoca pratica dalla lottizzante- la CTU ha messo in evidenza che quando furono stipulati i rogiti esisteva soltanto un (peraltro non del tutto compiuto) tracciato stradale, lungo il quale è stata nel tempo sviluppata quella rete di tubazioni che ora dà vita ad una complessa infrastruttura idrica, la quale si avvale di tre serbatoi, due distinte fonti di approvvigionamento dall'esterno (una realizzata dal condominio e l'altra dall'EAF) e, per l'appunto, le condotte che -dipartendosi dai serbatoi, lungo il tracciato stradale della lottizzazione- servono le singole abitazioni. Si tratta, in

altre parole, di un bene immobile complesso, composto da diverse infrastrutture che danno vita ad un sistema unitario sostanzialmente inscindibile, sia dal punto di vista tecnico (vedi, sul punto, le sopra descritte osservazioni del CTU), che sotto il profilo delle modalità di utilizzo (si fa rinvio, per questi profili, agli esiti della perizia, descritti nei precedenti paragrafi; si richiama soltanto, a titolo di esempio, il fatto che le acque provenienti da entrambe le fonti di approvvigionamento, quella realizzata dal Condominio e quella eseguita dall'EAF, confluiscono poi nei medesimi serbatoi, dando vita ad un unico e inscindibile "flusso idrico"), per cui non appare neppure giuridicamente possibile concepire, per un bene di questa natura, una proprietà comune indivisa per quote ideali, se non altro perché non appare configurabile un utilizzo del bene differenziato a seconda della entità della quota posseduta dal singolo lottista; tanto è vero che nella lottizzazione Torre delle Stelle -da sempre e pacificamente- i proprietari di lotti (e persino i non proprietari, quanto meno per le opere "liberamente accessibili", come le strade di lottizzazione hanno ugualmente utilizzato, per oltre quaranta anni, tutte le opere di urbanizzazione.

In un simile contesto l'interpretazione delle clausole contrattuali cui fa riferimento la difesa del Condominio deve essere condotta anche alla luce di quanto previsto dall'art. 1362, comma 2, del codice civile, in base al quale "Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto" ed in questo senso è proprio la "storia della lottizzazione", precedente e successiva alla stipula di quei contratti, a evidenziare come i singoli proprietari -e persino lo stesso Condominio (si fa rinvio, sul punto, ai verbali di assemblea e alle norme regolamentari in precedenza richiamate)- abbiano gestito le

infrastrutture comuni alla stregua di "opere di urbanizzazione" a tutti gli effetti, accettando (e anzi sollecitando, a volte senza esito) l'intervento manutentivo e migliorativo del Comune, nonché giovandosi degli interventi pubblici di miglioramento e consentendo l'allaccio idrico ai residenti in Torre delle Stelle.

Deve, pertanto, concludersi che le richiamate clausole contrattuali non hanno comportato alcuna cessione di quote di opere di urbanizzazione, prevedendo, piuttosto, soltanto un particolare regime di gestione "collettiva", nelle more della concreta (e fisiologica) presa in carico delle stesse infrastrutture di lottizzazione da parte del Comune.

Tale conclusione trova conferma nel tenore letterale delle Condizioni generali di vendita richiamate nei rogiti precedenti al 1977 (si fa riferimento, per tutte, a quelle allegate all'atto pubblico del 4 giugno 1963, poi richiamate anche da molti dei successivi atti di cessione: cfr. doc. 5 prodotto dalla difesa del Condominio in data 8 febbraio 2011), a proposito del quale il Collegio condivide le argomentazioni sviluppate dalla difesa del Comune di Maracalagonis nella propria memoria del 12 aprile 2013.

Come osserva la difesa comunale, infatti, l'art. 3 di quelle Condizioni generali stabiliva che "la Immobiliare Torre Finocchio (poi divenuta Immobiliare Torre delle Stelle: n.d.r.) si impegna ad eseguire entro un anno da oggi la condotta idrica…La proprietà di questa rete idrica di distribuzione nonché dell'impianto di prese d'acqua…verrà attribuita in millesimi a ciascuno dei proprietari dei lotti in proporzione della superficie acquistata": nessuna immediata cessione di quote, quindi, , bensì un mero impegno, avente effetti obbligatori e non reali, al loro successivo trasferimento (impegno successivamente ribadito, per le zone verdi e i parcheggi, dall'art. 5 delle stesse Condizioni generali) che non

risulta aver poi trovato concreta attuazione.

Di conseguenza deve concludersi che le opere di urbanizzazione sono state oggetto di una "gestione condivisa", nelle more della concreta presa in carico da parte del Comune, senza essere mai trasferite (neanche in parte e pro quota) a singoli lottisti (e, anzi, nel 1977 le stesse opere sono state trasferite al Comune: vedi supra), per cui il meccanismo di calcolo millesimale delle proprietà è servito al Condominio esclusivamente a quantificare (in modo proporzionale all'estensione delle proprietà residenziali) oneri e poteri decisionali dei singoli residenti sulle aree urbanizzate, non certo a far diventare queste ultime oggetto di proprietà comunitaria per quote indivise. Un modello, quindi, perfettamente compatibile con l'invocato trasferimento delle opere di urbanizzazione al Comune di Maracalagonis, formalmente disposto con il contratto aggiuntivo del 1977 e del quale si chiede ora la concreta attuazione, mediante presa in carico delle opere da parte del Comune.

Per quanto sin qui esposto il ricorso n. 969/2009 va accolto in parte qua, con la conseguente condanna del Comune di Maracalagonis a prendere in carico tutte le opere di urbanizzazione comprese nella lottizzazione "Canne e Sisa e Baccu Mandara" (denominata anche lottizzazione "Torre delle Stelle"), opere già trasferite in proprietà al Comune di Maracalagonis con l'atto aggiuntivo del 1977.

4. Passando all'esame del ricorso n. 66/2001, lo stesso è stato proposto dal Condominio Torre delle Stelle per chiedere l'annullamento delle deliberazioni n. 145/2010, n. 146/2010 e n. 147/2011 della Giunta comunale di Maracalagonis, aventi ad oggetto l'acquisizione delle opere di urbanizzazione della stessa lottizzazione "Canne e Sisa e Baccu Mandara", unitamente a quelle di altra contigua e collegata lottizzazione, oggetto di separata convenzione stipulata dai lottizzanti con il Comune

di Maracalagonis in data 29 febbraio 1972 (già denominata "Cocco e altri" nella sentenza non definitiva n. 880/2011).

4a. Con il primo motivo il Condominio deduce violazione dell'art. 42, comma 2, lett. l), del d.lgs. n. 267/2000, ritenendo che le deliberazioni impugnate, avendo ad oggetto l'acquisizione di beni immobili, fossero di competenza del Consiglio, anziché della Giunta comunale.

La censura è infondata.

È sufficiente osservare, al riguardo, che l'ambito di competenza che la citata disposizione riserva al Consiglio riguarda esclusivamente "acquisti e alienazioni immobiliari", peraltro non "previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione", mentre nel caso in esame la Giunta non ha affatto deliberato l'acquisto dei terreni interessati dalle opere di urbanizzazione, in realtà già acquisite in proprietà dal Comune con l'atto aggiuntivo del 1977 (vedi supra), essendosi, piuttosto, limitata a dare esecuzione proprio a quest'ultimo accordo contrattuale (oltre che alla disposizione di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942), mediante la materiale presa in carico delle stesse infrastrutture di lottizzazione.

4b. Il secondo motivo ha ad oggetto la presunta violazione degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990, non avendo il Condominio ricevuto comunicazione in ordine all'avvio del procedimento che ha portato all'approvazione delle impugnate deliberazioni.

Il motivo è privo di pregio.

È sufficiente osservare, al riguardo, che -per le ragioni già ampiamente esposte al superiore paragrafo 3) e nella precedente sentenza non definitiva n. 880/2011, cui si fa integrale riferimento- la materiale acquisizione alla mano pubblica delle opere di urbanizzazione costituisce attuazione di un modello legale doveroso, per cui ogni il

dedotto vizio procedimentale sarebbe, comunque, sanato ai sensi dell'art. 21 octies della legge n. 241/1990. 4c. Va respinta anche la terza doglianza, secondo cui le impugnate deliberazioni comunali avrebbero illegittimamente disposto di beni immobili di proprietà del Condominio Torre delle Stelle, giacché, come dianzi osservato, le aree in questione erano state, invece, validamente trasferite al Comune con l'atto aggiuntivo del 1977, per cui non vi è stata alcuna violazione di diritti reali riconducibili ai condomini o al Condominio.

4d. Così come non può essere condivisa la quarta censura, con cui il Condominio stigmatizza un preteso contrasto tra le deliberazioni impugnate ed una precedente autorizzazione ottenuta dallo stesso Comune di Maracalagonis alla chiusura di uno degli accessi alla lottizzazione dalla strada pubblica.

Anche qui è sufficiente ribadire che in materia di titolarità e gestione delle opere di urbanizzazione il regime giuridico delineato dal legislatore è vincolante e priva l'Amministrazione di ogni potere discrezionale, per cui figure sintomatiche di eccesso di potere quali il contrasto con atti amministrativi precedenti non sono neppure sono ipotizzabili.

Per quanto premesso il ricorso n. 66/2011 è infondato e deve essere, quindi, respinto.

Sussistono comunque giusti motivi per disporre la compensazione delle spese processuali relative ad entrambi i ricorsi, vista la particolare complessità giuridica e fattuale delle relative controversie.

Le sole spese relative alla parcella del CTU devono essere poste integralmente a carico del Condominio Torre delle Stelle, considerato che i relativi accertamenti si sono resi necessari prevalentemente in relazione alle censure ed alle argomentazioni sollevate in giudizio dallo stesso Condominio; al riguardo, ritenuta congrua la parcella depositata

dal perito in data 14 maggio 2013, il compenso spettante al citato professionista va liquidato in euro 9.714.18, di cui, tenuto conto dell'avvenuta anticipazione di euro 7.000, resta da corrispondere la somma indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe proposto:

- accoglie la domanda di condanna del Comune di Maracalagonis alla presa in carico delle opere di urbanizzazione, proposta con il ricorso RG. n. 961/2009;
- dichiara inammissibile per difetto di legittimazione la domanda di condanna dello stesso Comune alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, ugualmente proposta con il ricorso RG n. 961/2009;
- respinge il ricorso n. 66/2011;
- compensa fra tutte parti le spese processuali relative a entrambi i ricorsi, ad eccezione di quanto di seguito disposto;
- pone a carico del Condominio Torre delle Stelle le spese relative alla parcella del Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Pierfrancesco Testa, che liquida nella somma complessiva di euro 9.714.18 (aumentata del 4% per INPS e Cassa Previdenziale e del 21% per IVA), oltre a spese documentate per euro 1.450,40 e, per l'effetto, tenuto conto della somma di euro 7.000 già corrisposta quale anticipazione, condanna il Condominio Torre delle Stelle a corrispondere allo stesso professionista la somma residua complessiva di euro 5.002,55 (cinquemiladue/55).

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 15 maggio 2013 con l'intervento dei magistrati:

Alessandro Maggio, Presidente

Tito Aru, Consigliere

Antonio Plaisant, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE **IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 10/09/2013

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)